

# LA COOPERATIVA I (M-1)

S.U.C



Aprobado por:  
Municipalidad de San Carlos de los Rios  
Fecha: 22 de Feb. 2003



Escalera U.T.

Diligencia

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|   |  |   |  |
| Plano: 01<br>ORDENACION DETALLADA<br>FEB. 2003  |  | 25 S...<br>PROD...<br>...                       |  |
| Ambito:<br>EL GOLFO<br>- EL MATORRAL -  |  | AREA: ...<br>ESCALA: 1/2000<br>FECHA: Sept 2002 |  |
| <b>LEYENDA</b>  |  |   |  |
| <b>RESIDENCIAL</b>  |  |   |  |
| MURTA GRASO 1<br>MURTA GRASO 2<br>MURTA GRASO 3<br>ASULADA<br>CERROJA<br>TERCIARIO                                      |  |   |  |
| <b>ESPACIOS LIBRES</b>  |  |   |  |
| PRIVADO<br>PUBLICO<br>ZONA DE PROTECCION  |  |   |  |
| <b>EQUIPAMIENTOS</b>  |  |   |  |
| PUBLICO<br>PRIVADO  |  |   |  |
| <b>VARIOS</b>   |  |   |  |
| ACERADO<br>PAVIMENTADO<br>APARCAMIENTO<br>SISTEMAS GENERALES<br>S.C. RED VAMBA<br>TURISMO<br>INAL. CATALOGADO           |  |   |  |
| <b>LIMITES</b>  |  |   |  |
| DIVISORIO AREA<br>LINEA ACTUAL<br>LINEA PROYECTADA<br>LINEA DE PROTECCION<br>LINEA DE PROTECCION<br>LINEA DE PROTECCION |  |   |  |

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

**NORMATIVA PARTICULAR**

- Los objetivos, propuestas de ordenación y condiciones particulares enunciadas en la presente ficha para el área de la Cooperativa I, ámbito El Matorral, quedan supeditadas a su compatibilidad con las correspondientes determinaciones del Plan Territorial Parcial (P.T.P), al que se encuentra sometida la zona por remisión del Plan Insular de Ordenación de El Hierro. En el caso de que dichas determinaciones, de rango superior, impliquen la necesidad de modificación sustancial de la propuesta de ordenación, se redactará la oportuna modificación del Plan General para su adaptación a los términos que contenga el P.T.P.

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| • Clase de suelo            | • URBANO  |
| • Categoría                 | • CONSOLIDADO.  |
| • Instrumento de ordenación | • PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. PLAN TERRITORIAL PARCIAL (P.T.P) POR REMISIÓN DEL P.I.O. DE EL HIERRO |

**OBJETIVOS, PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| • Objetivos de la ordenación  | • Consolidar los usos industriales preexistentes, entorno a la actividad de la Cooperativa Agrícola, como conexión a las nuevas necesidades de habilitación de suelo, en condiciones adecuadas de aptitud topográfica y de accesibilidad, para cubrir el déficit manifiesto y albergar la demanda de terrenos que sirvan de soporte a la actividad económica, predominantemente, agroindustrial en el Ámbito de El Golfo. |
| • Propuestas de la ordenación | • Delimitación estricta del ámbito urbano sobre los suelos en que se encuentra consolidada la edificación industrial.   |

**INSTRUCCIONES**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| • Instrucciones generales | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las condiciones particulares sobre uso, parcela, volumen, ocupación, posición y demás especificaciones se regularán conforme a las Condiciones Particulares del área y, en lo no regulado por estas, se estará a lo establecido por la Normativa Urbanística del Plan General.</li> <li>• Se admitirán todas las obras o instalaciones necesarias, que se acrediten, para el buen funcionamiento de la industria, de acuerdo con la normativa sectorial y ambiental.</li> </ul> |
|---------------------------|--|

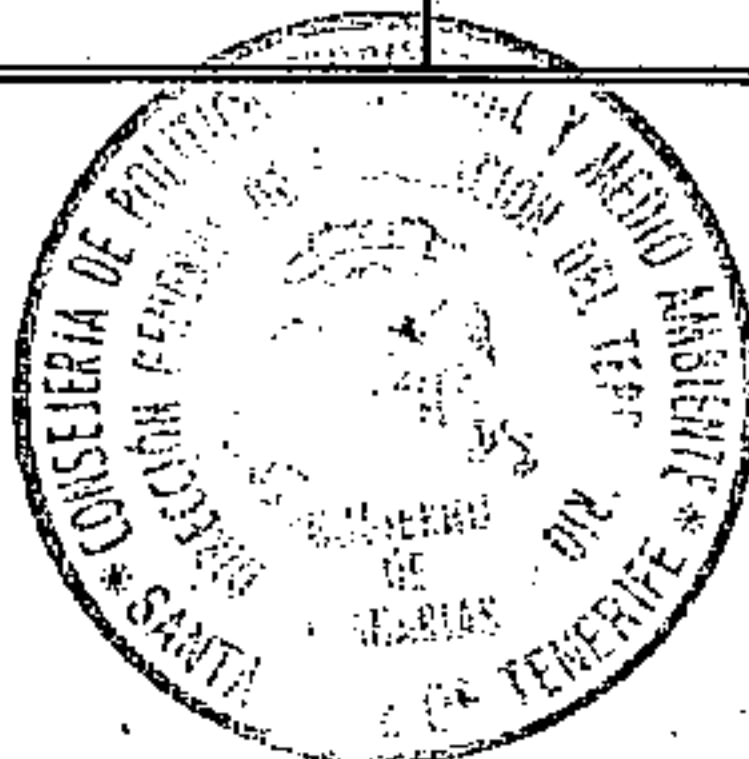
**TIPOLOGÍA**

|             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| • Tipología | • Edificación abierta. PROVISIONAL |
|-------------|------------------------------------|

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

EN SESIÓN DE **25 SET. 2002**

EL SECRETARIO,



*[Handwritten signature]*

**CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS**

|   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Uso característico</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>INDUSTRIAL</b></li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Usos compatibles</b></li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los establecidos como permitidos y autorizables para la zona Industrial de las Normas Urbanísticas del presente Plan General de Ordenación.</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Usos prohibidos</b></li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los establecidos como prohibidos para la Zona Industrial conforme a las Normas Urbanísticas del presente Plan General de Ordenación.</li> </ul>        |

**CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD**

|   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Edificabilidad</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• La edificabilidad máxima en caso de ampliación, remodelación o sustitución de la edificación preexistente, se fija en uno como dos (1,2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.</li> <li>• La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.</li> </ul> |
|---|---|

**CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN Y FORMA**

|   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nº máximo de plantas</b></li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dos (2) plantas</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Altura máxima</b></li> </ul>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nueve (9) metros, se medirá independientemente en el punto medio de cada fachada, desde el intrados del último forjado o cercha hasta el punto de contacto con el terreno natural o urbanizado, pudiendo prolongarse hacia el interior o sobre el plano de fachada, mientras el posible suplemento obtenido, como consecuencia de la pendiente, no sobrepase en una coma veinte (1,2) metros la altura máxima permitida, en ningún punto de los paramentos exteriores o en la sección interior.</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Construcciones por encima de la altura</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Por encima de la altura máxima son admisibles los elementos indispensables al proceso industrial. Cuando no contradigan otras limitaciones específicas.</li> </ul>   |

**CONDICIONES PARTICULARES DE OCUPACIÓN**

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ocupación máxima</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuarenta por ciento de la superficie de parcela neta de la parcela</li> </ul> |
|---|--|

DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO de la Comisión de Urbanismo de la zona de EL GOLFO - EL MATORRAL.  
 PROVISIONAL



EN SESIÓN DE

**25 SET. 2002**



EL SECRETARIO.

*[Handwritten signature]*

**CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN**

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Se estará a lo dispuesto en las condiciones establecidas para la zona correspondiente, en la Normativa Urbanística del Plan General.</li></ul> |
|--|--|

**CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

|   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Paramentos exteriores</li></ul>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada. Su composición y tratamiento será libre, cuidando el empleo de materiales y texturas en relación al entorno.</li></ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Abancalamientos</li></ul>         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 1,5 metros de altura máxima y formando bancales de tres metros de fondo mínimo. Su cara aparente se acabará en mampostería de piedra del lugar.</li></ul> |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Cerramientos de parcela</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• El vallado perimetral será traslúcido o con un zócalo ciego de 1 metro de altura máxima.</li></ul>  |

**EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

**EJECUCIÓN PÚBLICA**

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Ejecución mediante obras públicas ordinarias.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Dentro del ámbito del área urbana la actividad de la ejecución del Planeamiento se llevará a cabo a través de obras públicas ordinarias.</li></ul> |
|---|--|



DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE

25 SET. 2002

EL SECRETARIO,





SUELO URBANIZABLE -EL GOLFO

1) NÚCLEOS COSTEROS:

- LAS PUNTAS II (C-3)
- LAS PUNTAS ESTE (C-3)

2) FRONTERA:

- EL CANAL (F-11)
- PAGARRONA II (F-12)

3) EL MATORRAL:

- LA COOPERATIVA II (M-2)

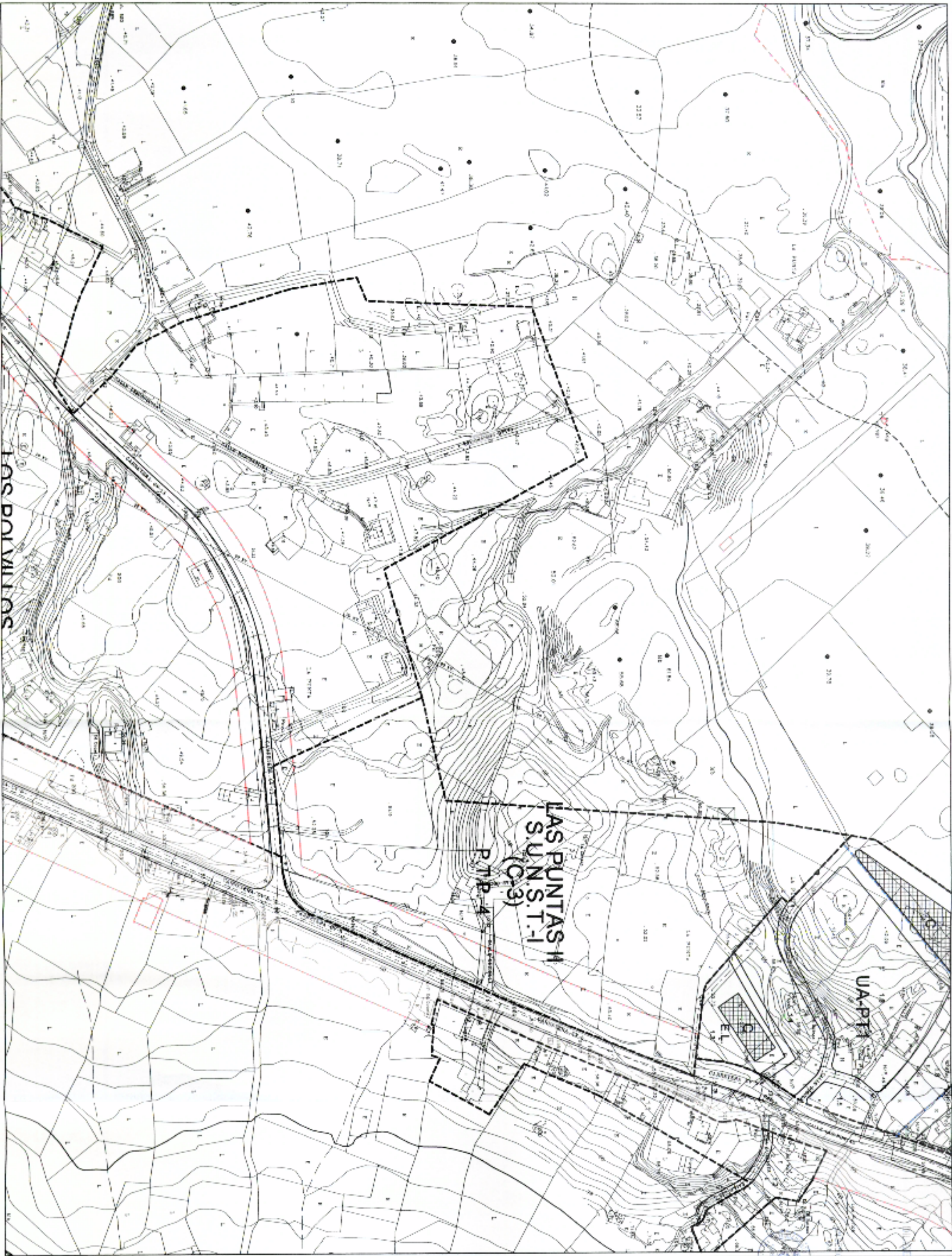
DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

PROVISIONAL

EN SESIÓN DE 25 SET. 2002

EL SECRETARIO.





LEYENDA: PLAN DE ORDENAMIENTO DE LA FRONTERA  
 Para poder consultar que sobre este documento se ha emitido el P.L.E.M.C. de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, se debe consultar la Frontera de Protección Provisional.



**ZOC ANQUITECTOS**  
 Plano: 01  
**ORDENACION DETALLADA**  
 Ambito:  
 EL GOLFO  
 NUCLEOS COSTEROS  
 Area:  
**LAS PUNTAS II**  
 C-3

Escala: 1/2000  
 Fecha: Sept 2002

**LEYENDA**


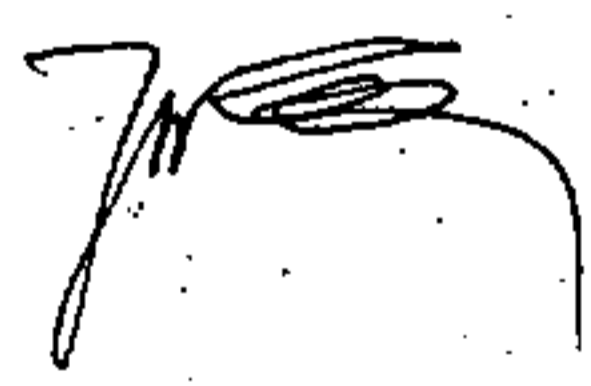
|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| RESIDENCIAL          | RESIDENCIAL          |
| WENTA GRANDO 1       | WENTA GRANDO 1       |
| WENTA GRANDO 2       | WENTA GRANDO 2       |
| WENTA GRANDO 3       | WENTA GRANDO 3       |
| ALCALA               | ALCALA               |
| DEGRADA              | DEGRADA              |
| TENCANO              | TENCANO              |
| ESPACIOS LIBRES      | ESPACIOS LIBRES      |
| PRIVADO              | EL PUBLICO           |
| ZONA DE PROTECCION   | ZONA DE PROTECCION   |
| EQUIPAMIENTOS        | EQUIPAMIENTOS        |
| PUBLICO              | PRIVADO              |
| VIARIOS              | VIARIOS              |
| INDIVIDUAL           | PEATONAL             |
| APARCAMIENTO         | APARCAMIENTO         |
| SISTEMAS GENERALES   | SISTEMAS GENERALES   |
| S.O RED VIARIA       | S.O RED VIARIA       |
| TURISMO              | TURISMO              |
| INM CATALUÑO         | INM CATALUÑO         |
| LINEAS               | LINEAS               |
| DIVISION DE AREA     | DIVISION DE AREA     |
| LINEA ACTUAL         | LINEA ACTUAL         |
| PLAN ESTADAL         | PLAN ESTADAL         |
| FRONTERA URBANA      | FRONTERA URBANA      |
| FRONTERA PROVISIONAL | FRONTERA PROVISIONAL |
| COSTAS Y CARACTERES  | COSTAS Y CARACTERES  |
| LINEA DE PROTECCION  | LINEA DE PROTECCION  |
| LINEA DE DEDICACION  | LINEA DE DEDICACION  |

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 15 de Septiembre de 2002.

ZOC ARQUITECTOS, S.L.

**NORMATIVA PARTICULAR**

Los objetivos, propuestas de ordenación y condiciones particulares enunciadas en la presente ficha para el área de Las Puntas II ( C-3 ), ámbito El Golfo, quedan supeditadas a su compatibilidad con las correspondientes determinaciones del Plan Territorial Parcial ( P.T.P. ), al que se encuentra sometida la zona por remisión del Plan Insular de Ordenación del Hierro ( P.I.O.) En el caso de que dichas determinaciones, de rango superior, impliquen la necesidad de modificación sustancial de la propuesta de ordenación del Plan General para su adaptación a los términos que contenga el P.T.P.

|   |   |
|---|---|
| • <b>Clase de suelo</b>   | Urbanizable   |
| • <b>Categoría</b>  | Suelo urbanizable no sectorizado turístico  |
| • <b>Instrumento de ordenación</b>  | Plan General de Ordenación y Plan Parcial para su desarrollo<br>De rango superior, Plan Territorial Parcial, por remisión al PIO  |
| • <b>Objetivos de la ordenación</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecer las bases de la ordenación para el futuro desarrollo del área</li> <li>• Homogeneizar a través del desarrollo urbanístico propuesto los valores medioambientales y peculiares de la zona</li> <li>• Implantación de actividades que puedan servir de motor a la zona y que a su vez coadyuven a la preservación de los valores tradicionales</li> <li>• Desarrollar un modelo que permita a Las puntas, constituirse como motor turístico de la zona del Golfo, que permita desarrollar la actividad turística planteada a través de los siguientes factores: <ul style="list-style-type: none"> <li>- proximidad al núcleo turístico actual</li> <li>- proximidad al núcleo tradicional</li> <li>- potenciación de las condiciones medioambientales que le dan su posicionamiento privilegiado</li> <li>- adaptarse a la limitación física que le supone el asentamiento en torno a la Carretera de las Puntas.</li> <li>- El turístico inmediato</li> <li>- La limitación de servidumbre de costas</li> <li>- Las condiciones Medioambientales del sitio</li> </ul> </li> </ul> |
| <p>DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación</p> <p>PROVISIONAL</p> <p>EN SESIÓN DE <b>30 ENE 2003</b></p> <p>EL SECRETARIO,</p> <p> <b>Instrucciones</b></p> <p></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las condiciones particulares sobre uso, parcela, volumen, ocupación, posición y demás especificaciones se desarrollarán por el correspondiente Plan Parcial conforme a las determinaciones básicas que establece este Plan General y a las directrices del Plan Territorial Parcial por remisión del PIO</li> <li>• Los usos en la servidumbre de protección y tránsito, zona de influencia y dominio público deberán estar a lo dispuesto en la Ley de Costas</li> </ul>  |

**CONDICIONES PARTICULARES DE USOS**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| • <b>Uso característico</b> | Turístico  |
| • <b>Usos compatibles</b>   | Los definidos como permitidos y autorizables en el cuadro de Usos actuales o potenciales del medio físico. Compatibilidad de usos en zonas turísticas, de las Normas Urbanísticas de este Plan General |
| • <b>Usos prohibidos</b>    | Los definidos como prohibidos en el cuadro de Usos actuales o potenciales del medio físico. Compatibilidad de usos en zonas turísticas de las Normas Urbanísticas de este Plan General                 |

**CUADRO DE ESTÁNDARES SECTOR LAS PUNTAS II (C-3) SUNST**

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| • <b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b> | 46.526 m2 de suelo       |
| • <b>EDIFICABILIDAD</b>        | 40 m2 construídos / cama |
|                                | 9280 m2 construídos      |



|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
|                      | 0,2 m2/m2                    |
| • Nº MÁXIMO DE CAMAS | 232 camas                    |
| • DENSIDAD           | 200 m2 de suelo bruto / cama |

**INSTRUCCIONES:**

- Las condiciones particulares sobre uso, parcela, volumen, ocupación, posición y demás especificaciones se desarrollarán por el correspondiente Plan Parcial conforme a las determinaciones básicas que establece este Plan General y a las directrices del Plan Territorial Parcial por remisión del PIOH.
- El desarrollo de la ordenación pormenorizada del ámbito y las actuaciones que se lleven a cabo, urbanización y edificatorias, en desarrollo del P.T.P. cumplirán los estándares, las normas generales y ordenanzas aplicables, conforme a la normativa sectorial, territorial, urbanística y ambiental, correspondiente, en concreto:
  - ⇒ Los establecimientos de alojamiento turístico cumplirán los estándares de *equipamiento complementario* del artículo 7 y los de *infraestructura y servicios* del artículo 8 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, de estándares turísticos.
  - ⇒ En cuanto a las condiciones de relación con la red viaria general se estará a lo dispuesto en el capítulo III, del mencionado texto legal.
  - ⇒ La ordenación pormenorizada del ámbito, que establezca la concreción del destino urbanístico y la edificabilidad concreta de los terrenos, en desarrollo del P.T.P., deberá prever la reserva mínima establecida en el artículo 36, del Texto Refundido de las Leyes del Territorio y de los Espacios Naturales Canarias, para el suelo turístico.
- La calificación concreta de los terrenos con la asignación del destino final: establecimiento de alojamiento turístico, equipamiento complementario, o reserva dotacional, queda supeditada a las determinaciones del PTP como instrumento de rango superior o, en su caso, a lo que establezca el instrumento de desarrollo del mismo. En consecuencia, la ordenación grafada en los planos de ordenación se considera, así mismo, indicativa, sometida a las determinaciones que se establezcan por el P.T.P., a la que se encuentra remitido el ámbito.

**DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

- Se estará a lo que prevea el Plan Territorial Parcial y atenderá como mínimo a los estándares previstos en el R.D. 1/2000 y legislación sectorial de aplicación, en todo caso se considerará dentro de la estructura básica de ordenación del sector las dotaciones y equipamientos señalados en los planos de ordenación detallada, que se cuantifican en:

|                                |   |                           |
|--------------------------------|---|---------------------------|
| dotación y equip. ocio-costero |   | 34.939 m2 de suelo        |
| Espacios libres de borde       | DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación | 10549 m2 de suelo         |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>PROVISIONAL</b>  | <b>45.553 m2 de suelo</b> |

EN SESIÓN DE **30 ENE. 2003**

EL SECRETARIO.



*[Handwritten signature]*





**CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN Y FORMA**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| • <b>Número máximo de plantas</b> | • Dos plantas, admitiéndose puntualmente tres , en segunda línea |
|-----------------------------------|--|

**EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

|                  |  |
|------------------|--|
| • <b>gestión</b> | Privada.<br>De acuerdo al artículo 100 de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias , se deberá establecer el concreto sistema de ejecución durante el año siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial que desarrolle el ámbito |
| • <b>plazo</b>   | Ocho años , a partir de la aprobación definitiva del Plan general .  |



DILIGENCIA: Para hacer constar que sobre este documento ha recaído acuerdo del PLENO del Ayto. de La Frontera de aprobación

\*PROVISIONAL

EN SESIÓN DE **30 ENE. 2003**

\* EL SECRETARIO.



*[Handwritten signature]*